RAPPORT

SUR

LES ENGAGEMENTS RELATIFS AUX BIENS-FONDS EN TENURE FRANCHE

Commission de réforme du droit de l'Ontario

SOMMAIRE

Ministère du Procureur Général

1989

91-00592/

La Commission de réforme du droit de l'Ontario a été constituée en vertu de la Loi sur la *Commission de réforme du droit de l'Ontario* avec pour mission de réformer le droit, les procédures et les institutions juridiques.

Commissaires

James R. Breithaupt, CStJ, CD, c.r., MA, LLB, *président*

H. Allan Leal, OC, c.r., LSM, LLM, LLD, DCL, *vice-président*

Earl A. Cherniak, c.r., BA, LLB

J. Robert S. Prichard, MBA, LLM

Margaret A. Ross, BA (Hon), LLB

Avocat général et Directeur des recherches

Melvin A. Springman, MA, MSc, LLB

Avocat principal

Larry M. Fox, LLB

Avocats

Judith A. Bellis, BA, LLB

J. Jody Morrison, BA (Hon), LLM

Peter M. Sibenik, MA, LLB

Secrétaire et adjointe administrative

Anne McGarrigle, LLB

Les bureaux de la Commission sont situés au 11e étage du 720, rue Bay, Toronto (Ontario), Canada, M5G 2K1.

ISBN 0-7729-5962-5

SOMMAIRE

Dans son rapport intitulé *Report on Covenants Affecting Freehold Land*, la Commission de réforme du droit de l'Ontario se penche sur la question des engagements positifs et restrictifs, c'est-à-dire des obligations touchant un bien-fonds autres que celles qui s'appliquent à la propriété à bail. Un engagement positif est celui qui exige l'accomplissement d'un acte par une personne sur son bien-fonds. L'engagement restrictif, par contre, est celui qui empêche une personne d'accomplir un acte sur son bien-fonds. Un engagement suppose en général l'existence de deux biens-fonds distincts: d'une part la parcelle qui a le fardeau de l'engagement et, de l'autre, celle qui a le bénéfice de l'engagement. Le fardeau de l'engagement consiste en l'obligation d'exécuter cet engagement sous peine de poursuite judiciaire, tandis que le bénéfice de l'engagement est le droit d'en obtenir l'exécution.

Dans son rapport, la Commission soulève deux lacunes fondamentales en ce qui concerne le droit relatif aux engagements. La plus importante, selon la Commission, réside en ce que, en dehors de la propriété à bail, le fardeau d'un engagement positif ne suit pas le bien-fonds, autrement dit le propriétaire du fonds auquel est rattaché le bénéfice de l'engagement ne peut le faire exécuter par les propriétaires subséquents du bien-fonds portant le fardeau de l'engagement. L'application de cette règle frustre les attentes légitimes des parties. Par exemple, à l'heure actuelle, si une personne s'entend avec son voisin pour que celui-ci et les futurs acquéreurs de son bien-fonds entretiennent une clôture ou une allée en commun, l'obligation ne liera pas les futurs propriétaires de ce bien-fonds. De façon analogue, si les propriétaires d'un complexe immobilier s'entendent pour que les propriétaires actuels et futurs des divers éléments du complexe contribuent aux frais d'entretien des commodités comprises dans le complexe, l'obligation ne liera pas les futurs propriétaires. De plus, le voisin visé dans le premier exemple et les propriétaires primitifs dans le second auront toujours à répondre des violations de l'obligation après l'aliénation de leur bien.

Le deuxième problème soulevé par la Commission a trait aux engagements restrictifs. En effet, quoique le bénéfice et le fardeau d'un engagement restrictif suivent tous deux en général le bien-fonds, les règles de droit à ce sujet sont trop vagues et touffues.

Deux recommandations visent particulièrement ces lacunes. La Commission conclut tout d'abord que le droit devrait être réformé de façon à ce que le fardeau d'un engagement positif suive le bien-fond. Deuxièmement, la Commission recommande que le droit relatif aux engagements restrictifs soit modifié de façon à éliminer l'incertitude et la complexité qui le caractérise. La Commission prévoit à cet égard la création d'un intérêt

foncier nouveau qui s'intitulerait "obligation foncière". Le rapport comporte de nombreuses recommandations mettant de l'avant un plan d'ensemble pour la mise en oeuvre de ce nouveau type d'intérêt.

Les obligations foncières engloberaient à la fois les obligations positives et restrictives et permettraient que le bénéfice et le fardeau de l'obligation suivent le bien-fonds. Par ailleurs, le bénéfice d'une obligation foncière pourrait soit se rattacher au bien-fonds ou, au contraire, en être indépendant, en ce sens que le bénéfice de l'obligation constituerait un avantage personnel pour la personne fondée à le faire exécuter, sans pour autant suivre le fonds dominant.

Le rapport recommande que toutes les obligations, y compris les obligations restrictives, les obligations positives, les obligations de paiement réciproque, les obligations d'usage positif et les obligations de donner accès, puissent constituer des obligations foncières. De plus, on devrait pouvoir, selon la Commission, insérer, dans l'acte constitutif d'une obligation foncière, certaines stipulations supplémentaires qui deviendraient indissociables de l'obligation foncière.

La Commission recommande que l'on permette la création de projets d'aménagement donnant lieu à des obligations foncières applicables aux propriétaires d'unités individuelles comprises dans le projet et que ceux-ci pourraient invoquer mutuellement. Un projet d'aménagement permettrait la création d'obligations diverses en fonction des unités en cause, certaines de ces unités pouvant même être franches de toute obligation. Un projet d'aménagement pourrait également prévoir les modalités de modification ou d'extinction des obligations foncières connexes ainsi que toute autre modalité voulue par les parties.

Tout en reconnaissant qu'il est souhaitable pour les différents propriétaires d'unités du projet de pouvoir exiger mutuellement l'exécution des obligations, la Commission recommande qu'il soit également possible que le respect des obligations constituées dans le cadre du projet soit assuré par une tierce partie pour le compte de toutes les personnes qui possèdent un bien-fonds dans le projet. Le rapport recommande donc que, dans les cas où il existe soit une association ou un gérant ou autre personne nommée dans le cadre d'un projet d'aménagement, l'association ou la personne en question soit habilitée à faire exécuter toutes les obligations foncières relatives au projet, sauf si le projet d'aménagement stipule le contraire. Les propriétaires d'unités auxquelles se rattache le bénéfice d'une obligation ne pourraient alors faire exécuter l'obligation en leur propre nom, sauf si le projet d'aménagement stipule le contraire.

Le rapport recommande de subordonner la constitution d'obligations foncières ou d'un projet d'aménagement au respect de certaines formalités particulières et de rendre les obligations foncières et les projets d'aménagement enregistrables sous le régime de la *Loi sur l'enregistrement*

des droits immobiliers et de la *Loi sur l'enregistrement des actes*. De plus, lorsqu'un projet d'aménagement ou une obligation foncière sont présentés en vue de leur enregistrement, le rapport recommande que l'enregistrement s'effectue sur le titre de chaque parcelle de bien-fonds décrit dans l'acte.

La Commission recommande que, dans les cas où le bénéfice d'une obligation se rattache à un bien-fonds, le propriétaire ou l'occupant actuel de la totalité ou d'une partie du fonds dominant puisse faire exécuter l'obligation. D'autre part, lorsque le bénéfice de l'obligation foncière est indépendant du bien-fonds, le titulaire actuel du bénéfice devrait pouvoir faire exécuter l'obligation. Par contre, dès que le propriétaire du fonds dominant ne possède plus d'intérêt sur le bien-fonds ou dès que le titulaire d'une obligation foncière indépendante cède le bénéfice de l'obligation, le propriétaire ne devrait plus pouvoir faire exécuter l'obligation, sauf si les parties ont stipulé le contraire.

La Commission est d'avis qu'il ne faudrait pas assujettir toutes les personnes possédant un intérêt sur un bien-fonds auquel se rattache certains types d'obligations foncières au fardeau de ces obligations (bien-fonds que le rapport désigne comme étant le fonds servant). Par conséquent, le rapport recommande que, sous réserve des remarques ci-après, les obligations restrictives et les obligations d'accès s'appliquent à quiconque possède un intérêt sur la totalité ou une partie du fonds servant ou à quiconque l'occupe. Les autres types d'obligations foncières, par contre, ne devraient s'appliquer qu'aux personnes ayant un intérêt tangible sur le fonds servant. Conformément aux règles générales de rang, cependant, le rapport recommande que nul ne soit lié par une obligation foncière si l'intérêt qu'il possède sur le bien-fonds est de rang supérieur à l'obligation, du fait que l'intérêt a été enregistré avant l'obligation. Finalement, la Commission recommande qu'à moins d'une intention contraire ressortant de l'acte constitutif, le constituant de l'obligation foncière soit libéré du fardeau de celle-ci dès qu'il s'est départi de son intérêt sur le bien-fonds.

Le rapport recommande que les personnes assujetties à une obligation positive, à une obligation de paiement réciproque ainsi qu'à une obligation d'usage positif soient tenues responsables de la violation de celle-ci. Cependant, dans le cas d'une obligation restrictive ou d'accès, seule la personne qui y est assujettie et l'enfreint elle-même aurait à répondre de la violation. Par ailleurs, lorsque la personne assujettie à une obligation foncière est un créancier hypothécaire ou un titulaire de charge subséquents ou le titulaire subséquent d'une autre sûreté, elle ne devrait répondre d'une violation que si elle avait la possession du fonds servant au moment de la violation. Les parties auraient, de plus, la possibilité de modifier les règles susmentionnées afin de préciser davantage les circonstances dans lesquelles une personne aurait à répondre de la violation d'une obligation foncière. Le rapport recommande enfin que toutes les personnes assujetties à une obligation positive, à une obligation de paiement réciproque ou à une obligation

d'usage positif, puissent opposer un droit de répartition en cas de violation de celle-ci.

Étant donné que les obligations foncières englobent les obligations positives et les obligations restrictives, la Commission est d'avis que parmi les différents recours disponibles en cas de violation d'une obligation foncière devrait figurer non seulement les injonctions et autres mesures de redressement en equity, mais également les dommages-intérêts pour recouvrement d'une créance fondée sur une obligation et, sous réserve des remarques ci-après, les dommages-intérêts pour préjudice pécuniaire et non pécuniaire. Les parties pourraient toujours stipuler, cependant, que la violation d'une obligation n'entraîne pas tel ou tel type de responsabilité ou du moins en partie seulement. De plus, une personne ne pourrait exercer un recours par suite d'une violation qu'en proportion du préjudice tangible qu'elle a subi.

La Commission estime qu'il serait abusif d'exercer un recours en dommages-intérêts en common law contre des personnes n'ayant qu'un vague intérêt sur le fonds servant. Par conséquent, le rapport recommande que l'action en dommages-intérêts en common law puisse être intentée seulement contre des personnes possédant un intérêt précis sur le fonds servant. La Commission estime enfin que dans une action en dommages-intérêts pour violation d'une obligation foncière, le droit aux dommages-intérêts devrait être réduit en proportion du préjudice que la personne qui fait exécuter l'obligation a elle-même occasionné.

Le rapport comporte un certain nombre de recommandations visant les délais de prescription applicables aux actions pour violation d'une obligation foncière. La Commission est d'avis que ces délais devraient être identiques à ceux qui s'appliquent aux autres actions visant un bien-fonds, c'est-à-dire 10 ans.

Afin de permettre à une personne de déterminer l'identité du ou des responsables d'une violation, le rapport recommande l'adoption de certaines modalités de communication d'un avis qui permettraient à la personne ayant le droit de faire exécuter une obligation foncière d'obtenir les renseignements nécessaires en signifiant un avis à quiconque occupe le fonds servant ou à quiconque possède un intérêt sur le fonds servant.

La Commission recommande toute une série de procédés par lesquels il serait possible de modifier des obligations foncières ou des projets d'aménagement, ou d'y mettre fin. Le rapport comporte plusieurs recommandations visant l'extinction d'obligations foncières lorsque la propriété du fonds servant et du fonds dominant est réunie en totalité ou en partie entre les mains d'une seule personne. De façon analogue, le rapport comporte une recommandation concernant l'extinction de projets d'aménagement dans les cas où la propriété de toutes les unités faisant partie du projet est réunie entre les mains d'une même personne. La Commission

estime également que, bien que les obligations foncières et les projets d'aménagement devraient prendre fin d'eux-mêmes après quarante ans, il devrait être possible de les reconduire. De plus, le rapport recommande que lorsque certaines des personnes assujetties à une obligation foncière ou ayant le droit de la faire exécuter s'entendent par écrit pour la modifier, la modification ne devrait lier que les parties à l'entente, sauf si la modification est enregistrée sur le titre, auquel cas elle lierait tous les propriétaires subséquents ainsi que les possesseurs adversatifs subséquents d'une partie ou de la totalité du bien-fonds.

Le rapport comporte de nombreuses recommandations portant sur l'extinction et la modification d'obligations foncières et de projets d'aménagement par les tribunaux. Le rapport recommande à cet égard que les tribunaux soient habilités à mettre fin à une obligation foncière ou à un projet d'aménagement, ou à les modifier et que toute personne possédant un intérêt sur un fonds servant, y compris l'acquéreur éventuel en vertu d'une promesse d'achat, ou le détenteur d'une option d'achat du bien-fonds devraient pouvoir demander au tribunal une ordonnance visant à éteindre ou à modifier une obligation foncière ou un projet d'aménagement. La Commission est d'avis que le tribunal devrait pouvoir rendre une ordonnance d'extinction ou de modification d'un projet d'aménagement ou d'une obligation foncière selon les modalités qu'il estime appropriées, y compris l'imposition à toute personne d'une obligation nouvelle ou supplémentaire, à condition que cette personne en accepte le fardeau. Le tribunal devrait pouvoir imposer au requérant, comme condition de modification ou d'extinction de l'obligation foncière, l'obligation de verser une somme à toute personne visée par l'ordonnance, à titre de compensation pour le préjudice ou l'inconvénient qu'elle aurait subi. Finalement, le rapport recommande que le tribunal puisse éteindre ou modifier une obligation foncière ou un projet d'aménagement pour l'un ou plusieurs des neuf motifs précisés.

Le rapport recommande en outre que la *Loi sur l'expropriation* soit modifiée de façon à s'appliquer spécifiquement à l'expropriation d'un bien-fonds auquel se rattache le fardeau ou le bénéfice d'une obligation foncière.

Quant à la mise en oeuvre de ses recommandations, la Commission estime que, hormis quelques exceptions, le droit actuel relatif aux engagements visant un bien-fonds devrait continuer à s'appliquer aux engagements déjà en vigueur mais non aux obligations foncières constituées après la mise en oeuvre des recommandations. Finalement, étant donnée que le droit actuel relatif aux engagements continuerait à s'appliquer dans une certaine mesure, certaines des recommandations de la Commission visent plus particulièrement à réformer cet aspect du droit.

RÉSUMÉ DES RECOMMANDATIONS

La Commission formule les recommandations suivantes :

RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

1. (1) Il faudrait conserver les engagements restrictifs.

   (2) La doctrine d'equity relative aux engagements restrictifs devrait être réformée en vue d'éliminer sa complexité et son incertitude actuelles.

2. Le droit devrait être réformé afin de permettre que le fardeau d'engagements positifs suivent le bien-fonds lors de l'aliénation de celui-ci.

RECOMMANDATIONS PARTICULIÈRES

L'OBLIGATION FONCIÈRE : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3. (1) Il y aurait lieu de créer en Ontario un nouveau type d'intérêt portant l'appellation d' "obligation foncière".

   (2) Les obligations foncières devraient englober les obligations positives et restrictives et permettre que le bénéfice et le fardeau de ces obligations suivent le bien-fonds lors de l'aliénation de celui-ci.

   (3) Une obligation foncière devrait pouvoir constituer, en common law ou en equity, un domaine en fief simple, un domaine viager ou un terme d'années.

NÉCESSITÉ POUR UNE OBLIGATION DE SE RATTACHER À UN DOMAINE

4. (1) Le bénéfice d'une obligation foncière autre qu'un bénéfice indépendant d'un bien-fonds (voir la recommandation 5), devrait se rattacher au fonds dominant et non à un domaine dans celui-ci, et suivre le fonds dominant.

   (2) Le fardeau d'une obligation foncière devrait se rattacher au fonds servant et non à un domaine dans celui-ci, et suivre le fonds servant.

OBLIGATIONS FONCIÈRES INDÉPENDANTES

5. Le bénéfice d'une obligation foncière devrait pouvoir soit se rattacher à un bien-fonds ou être indépendant de celui-ci, c'est-à-dire pouvoir exister sans pour autant qu'il y ait un fonds dominant.

MODALITÉS ENTOURANT LA CONSTITUTION DES OBLIGATIONS FONCIÈRES

6. Il devrait être possible de constituer une obligation foncière à partir d'une obligation quelconque, et notamment de constituer :

   (a) une obligation restrictive;

   (b) une obligation positive;

   (c) une obligation de paiement réciproque;

   (d) une obligation d'usage positif;

   (e) une obligation d'accès.

7. (1) Les stipulations supplémentaires suivantes devraient pouvoir être insérées dans l'acte constitutif de l'obligation :

   (a) *Information*. Soit une stipulation donnant le droit d'obtenir des renseignements ou des documents.

   (b) *Inspection*. Soit une stipulation permettant au titulaire du bénéfice d'une obligation foncière d'inspecter le fonds servant afin de vérifier si l'obligation est respectée.

   (c) *Droit d'intervention*. Soit une stipulation permettant au titulaire du bénéfice d'une obligation foncière d'entrer sur le fonds servant et d'effectuer lui-même des travaux en cas d'inobservance de l'obligation.

   (d) *Fonds de réserve*. Soit une stipulation prévoyant la constitution d'un fonds de réserve dans lequel puiser advenant le cas où il faille procéder à l'exécution de travaux ou à la prestation d'un service. Ce genre de stipulation conviendrait plus particulièrement aux situations où l'obligation d'effectuer des travaux ou de fournir un service est jumelée à une obligation de paiement réciproque et peut être formulée de façon à s'assimiler à l'une ou l'autre obligation.

   (e) *Intérêts*. Soit une stipulation exigeant le versement d'intérêts en cas de violation d'une obligation de paiement réciproque.

   (2) Les stipulations supplémentaires insérées dans l'acte constitutif

d'une obligation foncière devraient faire partie intégrante de celle-ci.

PROJETS D'AMÉNAGEMENT

8. (1) Il y aurait lieu de permettre la création de projets d'aménagement stipulant que les propriétaires d'unités individuelles faisant partie du projet sont assujettis à des obligations foncières réciproques.

(2) Tout individu devrait pouvoir constituer un plan d'aménagement.

(3) L'acte constitutif du projet devrait préciser les obligations foncières qui en découlent.

9. Le fonds dominant et le fonds servant visés par chaque obligation foncière découlant d'un projet d'aménagement devraient correspondre à l'une ou plusieurs des unités précises auxquelles se rattachent le bénéfice ou le fardeau de l'obligation.

10. (1) Un projet d'aménagement devrait prévoir diverses obligations foncières en fonction des unités en cause, ou même prévoir que certaines unités sont franches de toute obligation foncière.

(2) Un projet d'aménagement devrait permettre à la fois :

(a) la modification ou l'extinction du projet même;

(b) la modification, la libération, le démembrement et l'extinction de toute obligation foncière prévue dans le cadre du projet;

(c) toute autre modalité voulue par les parties.

11. (1) Lorsqu'une association de résidents est constituée ou qu'un gérant ou autre préposé est nommé dans le cadre d'un projet d'aménagement, l'association ou la personne nommée devrait être habilitée à faire exécuter toutes les obligations foncières découlant du projet d'aménagement, sauf stipulation contraire contenue dans le projet.

(2) Lorsqu'une personne ou une association est habilitée à faire exécuter les obligations, les propriétaires d'unités individuelles auxquelles est rattaché le bénéfice d'une obligation ne devraient pas pouvoir la faire exécuter, sauf stipulation contraire contenue dans le projet d'aménagement.

12. L'auteur d'un projet d'aménagement devrait être lié par le projet et

pouvoir faire exécuter les obligations foncières qui en découlent tant qu'il demeure propriétaire du bien-fonds visé par le projet.

13. En plus du cas usuel où un projet d'aménagement est constitué par un promoteur immobilier avant la vente des lots individuels faisant partie d'un lotissement, il devrait être possible pour des propriétaires de bien-fonds individuels ainsi que pour des locateurs de constituer un projet d'aménagement.

14. Le bénéfice d'une obligation foncière découlant d'un projet d'aménagement devrait pouvoir se rattacher au bien-fonds ou en être indépendant.

CONSTITUTION ET ENREGISTREMENT D'OBLIGATIONS FONCIÈRES ET DE PROJETS D'AMÉNAGEMENT

15. (1) La seule façon de constituer un projet d'aménagement ainsi qu'une obligation foncière ne découlant pas nécessairement d'un projet d'aménagement devrait être par acte signé par l'auteur du projet d'aménagement ou de l'obligation foncière.

(2) Une obligation foncière ou un projet d'aménagement ne devraient pas nécessairement être constitués par acte scellé.

16. (1) En ce qui concerne les projets d'aménagement, l'acte devrait énoncer expressément qu'il vise à constituer un projet d'aménagement et décrire les biens-fonds en cause, avec toute la précision exigée par les lois relatives à l'enregistrement immobilier.

(2) En ce qui concerne les obligations foncières découlant ou non d'un projet d'aménagement, l'acte devrait énoncer expressément qu'il vise à constituer une obligation foncière et décrire le fonds servant en cause ainsi que, dans le cas d'une obligation qui n'est pas indépendante, le fonds dominant en cause, avec toute la précision exigée par les lois relatives à l'enregistrement immobilier.

17. Advenant le cas où les formalités ne sont pas respectées, l'acte serait réputé en définitive ne pas constituer une obligation foncière ou un projet d'aménagement (quoique, en pareil cas, l'acte pourrait avoir pour effet de créer un engagement personnel ou une autre obligation).

18. (1) Les obligations foncières et les projets d'aménagement, y compris toute opération subséquente visant à les modifier ou y mettre fin, devraient être enregistrables sous le régime de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* et de la *Loi sur l'enregistrement des actes*.

(2) Les opérations visant à constituer, à modifier un projet

d'aménagement ou une obligation foncière, ou à y mettre fin, présentées pour enregistrement devraient être enregistrées sur le titre de chaque parcelle visée par l'acte.

(3) La *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* et la *Loi sur l'enregistrement des actes* devraient être modifiées pour permettre l'enregistrement de ces opérations.

19. (1) Le premier enregistrement effectué sous le régime de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* d'un bien-fonds auquel se rattache le fardeau ou le bénéfice d'une obligation foncière, devrait faire état de l'existence du fardeau ou du bénéfice en cause.

(2) Une obligation foncière ne peut avoir préséance sur les droits et servitudes prévus à l'article 47 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*.

(3) L'article 81(5) de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* devrait être modifié de façon à prévoir que les obligations prennent toujours rang suivant le moment de leur enregistrement.

(4) La *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* devrait être modifiée de façon à prévoir expressément qu'une obligation foncière enregistrée précédemment a préséance sur un bail ou une convention à fin de bail subséquente non enregistré dont la durée à courir est d'au plus trois ans et qui est accompagné d'une possession de fait.

20. La *Loi sur l'enregistrement des actes* devrait être modifiée de façon à prévoir que :

(a) la doctrine de connaissance réelle visée à l'article 65(1) ne s'applique pas aux obligations foncières;

(b) une obligation enregistrée précédemment a préséance sur un bail subséquent non enregistré dont la durée à courir est d'au plus sept ans et qui est accompagné d'une possession de fait.

21. La règle d'interdiction de perpétuités, dans sa version modifiée par la *Loi sur la durée des substitutions*, ne devrait pas s'appliquer aux obligations foncières.

LE BÉNÉFICE D'OBLIGATIONS FONCIÈRES

22. (1) Lorsque le bénéfice d'une obligation foncière se rattache à un bien-fonds, le propriétaire ou l'occupant actuel de la totalité ou d'une partie du fonds dominant devrait pouvoir faire exécuter l'obligation.

(2) (a) Sous réserve de l'alinéa b) ci-dessous, lorsque le bénéfice d'une obligation foncière est indépendant d'un bien-fonds, le titulaire actuel du bénéfice devrait pouvoir la faire exécuter.

(b) Le titulaire subséquent du bénéfice d'une obligation foncière indépendante devrait pouvoir la faire exécuter, à condition toutefois que le bénéfice soit cessible et ait fait l'objet d'une cession.

23. Dès que le propriétaire du fonds dominant ne possède plus d'intérêt sur le bien-fonds, ou dès que le titulaire d'une obligation foncière indépendante a cédé le bénéfice de l'obligation, le propriétaire ou le titulaire, selon le cas, ne devrait plus pouvoir faire exécuter l'obligation, sauf stipulation contraire des parties.

24. Le possesseur adversatif d'un fonds dominant devrait pouvoir faire exécuter une obligation foncière, sans égard au caractère défectible de son titre.

LE FARDEAU D'OBLIGATIONS FONCIÈRES

25. (1) Les obligations restrictives et d'accès devraient lier quiconque possède un domaine ou un intérêt sur la totalité ou une partie du fonds servant ou quiconque l'occupe.

(2) Les obligations foncières autres que les obligations restrictives ou d'accès, ne devraient lier que les personnes suivantes, tant qu'elles possèdent un intérêt sur la totalité ou une partie du fonds servant :

(a) les personnes possédant un intérêt subséquent en tenure franche et qui détiennent le droit de possession;

(b) les personnes possédant un intérêt dans un bail subséquent pour un terme d'années d'au plus 21 ans et qui détiennent le droit de possession;

(c) les créanciers hypothécaires et autres bénéficiaires de charge subséquents;

(d) le constituant de l'obligation foncière ainsi que ses successeurs en titre;

(e) les possesseurs adversatifs, sans égard au caractère défectible de leur titre.

26. (1) Conformément aux règles de rang, une obligation foncière ne devrait pas s'appliquer à une personne qui possède un intérêt de rang supérieur à l'obligation, du fait de l'enregistrement antérieur de son intérêt, ni s'appliquer à une personne qui tient son intérêt de

la personne possédant l'intérêt supérieur ou qui occupe le bien-fonds en vertu de l'intérêt supérieur de cette personne.

(2) Le bail visé à l'article 65(2) de la *Loi sur l'enregistrement des actes* ou à l'article 47(1) de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* ne devrait pas être assujetti à une obligation foncière subséquente.

27. Le propriétaire d'un fonds dominant ou le titulaire du bénéfice d'une obligation foncière indépendante devrait pouvoir céder son rang en faveur du bénéficiaire subséquent d'une charge grevant le fonds servant.

28. Les parties à une obligation foncière devraient pouvoir circonscrire la catégorie de personnes assujettie à l'obligation.

29. Sauf stipulation contraire des parties dans l'acte constitutif d'une obligation foncière, le constituant de l'obligation devrait être libéré du fardeau de celle-ci dès qu'il se départit de la totalité de sont intérêt sur le bien-fonds.

RESPONSABILITÉ EN CAS DE VIOLATION D'OBLIGATIONS FONCIÈRES

30. (1) Quiconque est assujetti à une obligation positive, à une obligation de paiement réciproque ou à une obligation d'usage positif devraient répondre de la violation de celle-ci.

(2) (a) Seule la personne qui est assujettie à une obligation restrictive ou à une obligation d'accès et qui enfreint celle-ci devrait répondre de la violation de celle-ci.

(b) Quiconque est assujetti à une obligation restrictive ou à une obligation d'accès et tolère ou permet la violation de celle-ci par un tiers devrait répondre de la violation.

31. Un créancier hypothécaire, un titulaire de charge ou le titulaire d'une autre sûreté subséquents devraient répondre de la violation d'une obligation foncière s'ils avaient la possession du fonds servant au moment de la violation.

32. Lorsqu'une violation se poursuit, quiconque a occasionné la violation devrait répondre de celle-ci, ainsi que ses successeurs, pour toute la durée de la violation.

33. Les parties devraient pouvoir modifier les règles prévues par les recommandations 30 à 32, au moment d'établir l'acte constitutif de leur intérêt ou un acte subséquent, afin de circonscrire les circonstances

dans lesquelles une personne aurait à répondre de la violation d'une obligation foncière.

34. Conformément aux recommandations contenues dans notre rapport intitulé *Report on Contribution Among Wrongdoers and Contributory Negligence* selon lesquelles les co-auteurs d'une faute devraient pouvoir invoquer un droit de répartition de la responsabilité, indépendamment de la nature juridique de celle-ci, il y aurait lieu de prévoir un droit de répartition pour tous ceux qui se sont rendus responsables de la violation d'une obligation positive, d'une obligation de paiement réciproque ou d'une obligation d'usage positif.

RECOURS EN CAS DE VIOLATION

35. (1) Les recours suivants devraient exister en cas de violation d'une obligation foncière :

(a) le recours en injonction (y compris l'injonction impérative) ou autre mesure de redressement en equity;

(b) le recours en dommages-intérêts pour le recouvrement d'une créance relative à une obligation foncière;

(c) le recours en dommages-intérêts pour préjudice pécuniaire et non pécuniaire.

(2) Il devrait être possible de recourir à l'injonction en cas de violation appréhendée d'une obligation foncière.

36. Il ne devrait pas exister de droit de rentrée à l'égard d'un fonds servant.

37. Les parties à une obligation foncière devraient être libres de stipuler, soit dans l'acte constitutif de leur intérêt ou dans un acte subséquent, que la violation d'une obligation foncière n'entraîne que certains types particuliers de responsabilité.

38. Une personne ne devrait pouvoir exercer un recours par suite de la violation d'une obligation foncière qu'en proportion du préjudice tangible qu'elle a subi et à condition d'avoir qualité pour faire exécuter l'obligation.

39. L'action en dommages-intérêts en common law ne devrait pouvoir être intentée que contre les personnes suivantes :

(a) la personne ayant contracté l'obligation ainsi que ses successeurs en titre;

(b) un créancier hypothécaire;

(c) la personne qui détient un droit de possession et possède également soit un intérêt franc ou un intérêt à bail d'une durée supérieure à vingt et un ans.

40. Dans toute action en dommages-intérêts pour violation d'une obligation foncière, les dommages-intérêts exigibles devraient être réduits en proportion de la faute ou de la négligence contributives de la personne qui fait exécuter l'obligation.

DÉLAIS DE PRESCRIPTION

41. (1) Les délais de prescription applicables aux actions visant des obligations foncières devraient être identiques aux délais applicables aux autres actions visant un bien-fonds, c'est-à- dire dix ans.

(2) Le délai légal de prescription de dix ans devrait s'appliquer expressément à tous les recours pour violation d'une obligation foncière, y compris les recours en equity.

(3) (a) Le droit d'action découlant de la violation d'une obligation foncière devrait prendre naissance au moment où la violation se produit.

(b) Sous réserve des règles législatives qui régissent normalement le report, la suspension ou la prorogation des délais de prescription dans certaines circonstances, et sous réserve de l'alinéa c) ci-après, le délai de prescription relatif au droit d'action pour violation d'une obligation foncière devrait se calculer à partir du moment où le droit d'action a pris naissance.

(c) Lorsque la violation se poursuit, le délai devrait se calculer à partir du moment où la violation a cessé.

IDENTIFICATION DES PERSONNES RESPONSABLES

42. (1) Quiconque a le droit de faire exécuter une obligation foncière devrait pouvoir signifier un avis à ceux qui occupent le fonds servant en totalité ou en partie, ou à ceux qui possèdent ou semble posséder un intérêt sur la totalité ou sur une partie du fonds servant.

(2) La personne qui reçoit signification d'un avis devrait être tenue d'y répondre par écrit dans un délai d'un mois à compter de la date de signification, en précisant dans la réponse la nature du domaine ou de l'intérêt qu'elle possède relativement à la totalité ou à une partie du fonds servant, ainsi que les nom et adresse de toute autre

personne qui, à son avis, possède un domaine ou un intérêt sur la totalité ou une partie du fonds servant.

EXTINCTION ET MODIFICATION

Extinction par confusion

43. Il y aurait lieu de prévoir l'extinction d'une obligation foncière lorsque les mêmes droits de propriété du fonds servant et du fonds dominant sont réunis entre les mains d'une seule personne et que personne d'autre ne détient le fardeau ou le bénéfice de l'obligation.

44. Lorsque la propriété d'une partie seulement du fonds dominant et la propriété d'une partie ou de la totalité du fonds servant est réunie entre les mains d'une seule personne, il n'y aurait pas lieu de mettre fin à l'obligation foncière.

45. Lorsque la propriété du fonds dominant et d'une partie seulement du fonds servant est réunie en une seule personne:

    (a) il y aurait lieu de mettre fin aux obligations restrictives et d'accès dans le mesure où elles visent la partie du fonds servant dont la propriété a fusionné avec celle du fonds dominant;

    (b) les autres obligations foncières devraient continuer d'exister.

46. L'extinction d'un projet d'aménagement ou de toute obligation foncière connexe ne devrait s'opérer que si les mêmes droits de propriété sur les unités faisant partie du projet sont réunis entre les mains d'une seule personne et que personne d'autre ne détient le fardeau ou le bénéfice d'une obligation foncière découlant du projet.

47. L'extinction d'une obligation foncière ou d'un projet d'aménagement conformément aux autres recommandations ne porte pas atteinte aux droits et responsabilités afférents à celle-ci au moment de l'extinction.

48. Lorsqu'un locataire est assujetti à une obligation foncière ne touchant pas le locateur :

    (a) si le bail est fusionné avec la réversion, l'obligation devrait continuer de s'appliquer au propriétaire du domaine issu de la fusion et de la réversion de la même façon que s'il avait été le constituant de l'obligation;

    (b) si le locateur résout le bail à la suite d'une faute du locataire, l'obligation foncière devrait prendre fin.

Extinction par effet d'une loi sur l'enregistrement

49. Les obligations foncières et les projets d'aménagement devraient s'éteindre d'eux-mêmes après un délai de quarante ans, à moins qu'il n'y ait reconduction. (voir la recommandation 50)

50. (1) Il devrait être possible de reconduire à l'occasion une obligation foncière ou un projet d'aménagement.

(2) La *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* devrait être modifiée afin de permettre la reconduction d'une obligation foncière ou d'un projet d'aménagement enregistrés sous le régime de cette loi.

Extinction et modification par les parties

51. Lorsqu'un certain nombre des personnes détenant le fardeau ou le bénéfice d'une obligation foncière s'entendent par écrit pour la modifier, la modification enregistrée sur le titre devrait lier non seulement les parties à la modification, mais également leurs successeurs et les possesseurs adversatifs de la totalité ou d'une partie du bien-fonds.

Extinction et modification par le tribunal

52. Le tribunal devrait avoir compétence pour mettre fin à une obligation foncière ou pour la modifier (y compris une obligation foncière découlant d'un projet d'aménagement) ainsi que pour mettre fin à un projet d'aménagement ou pour le modifier.

53. (1) Quiconque possède un intérêt sur un fonds servant, y compris l'acquéreur éventuel en vertu d'une promesse d'achat et le titulaire d'une option, devrait avoir le droit de s'adresser au tribunal pour obtenir une ordonnance visant à mettre fin à une obligation foncière ou à un projet d'aménagement ainsi qu'à les modifier.

(2) Quiconque possède un intérêt sur un fonds servant et est assujetti à une obligation de paiement réciproque devrait pouvoir demander l'extinction ou la modification non seulement de l'obligation de paiement réciproque même, mais également de toute obligation connexe de fournir des services ou d'effectuer des travaux.

54. (1) Le tribunal devrait avoir compétence pour ordonner l'extinction ou la modification d'un projet d'aménagement ou d'une obligation foncière découlant ou non du projet d'aménagement, selon les modalités qu'il estime appropriées.

(2) La compétence visée à l'alinéa (1) ci-dessus, devrait permettre

également l'imposition d'une obligation nouvelle ou supplémentaire à toute personne, à condition que la personne en cause en accepte le fardeau.

(3) Sous réserve de l'alinéa (4) ci-dessous, lorsque le tribunal est saisi d'une demande en vue d'obtenir une ordonnance d'extinction ou de modification d'un projet d'aménagement ou d'une obligation foncière connexe, le tribunal devrait pouvoir faire exception à la nécessité d'obtenir le consentement individuel visé à l'alinéa (2) dans l'intérêt du projet d'aménagement dans son ensemble, si ce consentement est refusé pour des motifs déraisonnables ou si la personne de qui on cherche à l'obtenir est un incapable ou est introuvable ou encore si cette personne n'avait pas eu des motifs raisonnables de refuser ce consentement.

(4) Le tribunal devrait pouvoir faire exception à la nécessité d'obtenir le consentement conformément à l'alinéa (3) ci-dessus, à condition de s'assurer que le préjudice éventuellement subi par la personne dont le consentement est écarté ne dépasserait pas sensiblement en importance l'avantage que pourrait lui procurer l'ordonnance.

(5) Comme condition d'extinction ou de modification d'une obligation foncière, le tribunal devrait avoir compétence pour ordonner au requérant de verser une somme à la personne assujettie à l'ordonnance à titre d'indemnité pour le préjudice ou pour l'inconvénient que l'ordonnance occasionne à cette personne.

(6) Le tribunal devrait avoir compétence pour donner des directives en ce qui concerne la communication d'un avis aux personnes visées par l'ordonnance.

55. (1) Une ordonnance du tribunal visant l'extinction ou la modification d'une obligation foncière devrait s'appliquer à quiconque détient présentement ou subséquemment le fardeau ou le bénéfice de l'obligation.

(2) Une ordonnance du tribunal visant l'extinction ou la modification d'un projet d'aménagement devrait s'appliquer à quiconque est présentement ou subséquemment lié à ce projet.

(3) Une ordonnance ayant pour effet d'imposer des obligations foncières nouvelles devrait préciser les personnes visées.

(4) Une ordonnance du tribunal visant l'extinction ou la modification d'une obligation foncière ou d'un projet d'aménagement devrait être enregistrée sur le titre du bien-fonds visé.

56. Le tribunal devrait avoir compétence pour ordonner l'extinction ou la

modification d'une obligation foncière ou d'un projet d'aménagement pour l'un ou plusieurs des motifs suivants :

(a) l'obligation foncière n'a plus sa raison d'être par suite de l'évolution des caractéristiques du fonds servant ou du voisinage;

(b) le changement n'est pas préjudiciable aux titulaires du bénéfice de l'obligation;

(c) les titulaires du bénéfice de l'obligation ont l'âge et la qualité nécessaires et ont consenti expressément ou tacitement aux changements proposés;

(d) le changement proposé aurait pour effet d'éliminer un facteur préjudiciable à la réalisation générale d'un projet d'aménagement, et

(i) est profitable à l'égard d'une partie ou de la totalité du bien-fonds visé par le projet,

(ii) le préjudice occasionné à toute personne assujettie par une obligation foncière découlant du projet ne dépasse pas sensiblement en importance les avantages que le changement lui procurerait,

(e) l'obligation foncière ne prévoit pas le paiement d'une somme d'argent et

(i) nuit à une affectation raisonnable du bien-fonds ou y nuirait à moins d'être modifiée,

(ii) ne procure aucun avantage tangible aux titulaires du bénéfice de l'obligation, et

(iii) il y a moyen de dédommager adéquatement les titulaires du bénéfice pour le préjudice ou l'inconvénient subi;

(f) dans le cas d'une obligation positive, les circonstances ont évolué au point où l'obligation:

(i) soit a perdu toute utilité raisonnable,

(ii) soit entraîne des dépenses démesurées par rapport aux avantages qu'elle procure;

(g) dans le cas d'un projet d'aménagement ou de toute stipulation connexe, les circonstances ont évolué au point où le projet ou la stipulation :

(i) soit ont perdu leur raison d'être,

(ii) soit n'ont plus d'utilité raisonnable,

(iii) soit entraînent des dépenses démesurées par rapport aux avantages qu'ils procurent;

(h) dans le cas d'une obligation foncière indépendante, le titulaire du bénéfice ne retire aucun avantage tangible de l'obligation;

(i) le changement s'impose en raison d'une ordonnance rendue par le tribunal pour l'un des autres motifs.

57. En cherchant à déterminer s'il a lieu d'ordonner l'extinction ou la modification, pour l'un des motifs précités, d'une obligation foncière donnée qui ne prévoit pas le versement d'une somme d'argent, ou en cherchant à décider si une obligation foncière nuit à une affectation raisonnable du bien-fonds, conformément à la recommandation 56(e) ci-dessus, le tribunal devrait tenir compte des questions locales d'aménagement du territoire.

Droits et responsabilités afférents à une obligation

58. Sous réserve du pouvoir du tribunal de rendre une ordonnance visant l'extinction ou la modification d'un projet d'aménagement ou d'une obligation foncière selon les modalités qu'il estime appropriées (voir la recommandation 54(1)), l'extinction ou la modification d'une obligation foncière ou d'un projet d'aménagement ne porte pas atteinte aux droits et responsabilités y afférents au moment de l'extinction ou de la modification.

POUVOIRS SUPPLÉMENTAIRES DU TRIBUNAL

59. Le tribunal devrait avoir compétence pour déclarer, sur présentation d'une requête en ce sens :

(a) si un bien-fonds est effectivement visé ou pourrait être visé dans certaines circonstances par une obligation foncière ou par un projet d'aménagement;

(b) la nature et la portée de l'obligation foncière, le caractère exécutoire de celle-ci ainsi que l'identité des personnes pouvant la faire exécuter.

TRIBUNAUX COMPÉTENTS

60. (1) Un juge de la Cour suprême ou un juge de la Cour de district du comté ou du district où est situé le bien-fonds assujetti à une

obligation foncière ou à un projet d'aménagement, devrait avoir compétence pour connaître d'une requête en extinction ou en modification ainsi que pour exercer les pouvoirs déclaratoires visés par la recommandation 59.

(2) Le droit d'évoquer un litige en Cour suprême et le droit d'interjeter appel à la Cour divisionnaire devraient être conservés.

EXPROPRIATIONS

61. La *Loi sur l'expropriation* devrait être modifiée de façon à prévoir ce qui suit :

(a) lorsque l'expropriant acquiert un bien-fonds constituant le fonds dominant visé par une obligation foncière, le bénéfice de l'obligation lui revient du fait même;

(b) lorsque l'expropriant acquiert un bien-fonds constituant le fonds servant visé par une obligation foncière donnée, l'obligation prend fin dans la mesure seulement où l'affectation du bien exproprié envisagée par l'expropriant est incompatible avec l'obligation foncière;

(c) lorsque l'expropriant acquiert un fonds servant à titre temporaire, l'obligation foncière est suspendue pour la durée de l'expropriation;

(d) les mêmes règles s'appliquent lorsque l'expropriant acquiert une partie d'un projet d'aménagement;

(e) lorsque l'expropriant acquiert un bien-fonds constituant le fonds servant visé par une obligation foncière, le propriétaire du fonds dominant a droit à un dédommagement si l'expropriation a un effet préjudiciable sur son bien;

(f) les règles susvisées s'appliquent tant dans le cas d'un bien-fonds exproprié que dans celui d'un bien-fonds acquis par un accord mutuel des parties tel que prévu par la loi.

MODIFICATIONS CORRÉLATIVES AU DROIT ACTUEL

Maintien du droit relatif aux engagements

62. (1) Sous réserve des exceptions visées à l'alinéa (2) ci-dessous, le droit actuel relatif au fardeau et au bénéfice d'engagements visant un bien-fonds devraient continuer à s'appliquer aux engagements positifs et restrictifs actuels visant les bien-fonds en tenure franche

mais non aux obligations foncières constituées après la mise en oeuvre des présentes recommandations.

(2) Les recommandations visées à l'alinéa (1) ne devraient pas s'appliquer aux situations suivantes :

(a) les engagements quant à la qualité du titre qui sont prévus implicitement par l'article 5 de la *Loi de 1984 portant réforme de l'enregistrement immobilier*;

(b) les engagements relatifs aux biens à bail;

(c) la doctrine énoncée dans *Halsall c. Brizell*;

(d) les engagements restrictifs qui sont constitués après la date de mise en oeuvre de nos recommandations en vertu d'une obligation ou d'un droit de contracter un engagement établis avant cette date.

Modifications législatives

63. (1) La *Loi de 1984 portant réforme de l'enregistrement immobilier*, la Partie III de la *Loi sur l'enregistrement des actes*, l'article 9(5) de la *Loi de 1984 sur les ventes pour impôts municipaux* ainsi que l'article 22 de la *Loi sur les actes translatifs de propriété* devraient être modifiés afin de prévoir expressément les obligations foncières.

(2) Les différents ministères du gouvernement de l'Ontario devraient passer en revue les lois dont l'application leur incombe afin de déterminer si la mise en oeuvre du régime des obligations foncières nécessite d'autres modifications corrélatives.

APPLICATION À LA COURONNE

64. Le régime d'obligations foncières et de projets d'aménagement proposé devrait s'appliquer également à la Couronne du chef de l'Ontario et, dans les limites permises par la constitution, à la Couronne du chef du Canada.

AUTRES MODIFICATIONS AU DROIT ACTUEL

65. La *Loi sur les actes translatifs de propriété* devrait être modifiée comme suit :

(a) ajouter une disposition ayant des effets analogues à l'article 56 de la *Law of Property Act 1925* d'Angleterre;

(b) remplacer l'article 24 par une disposition ayant des effets analogues à l'article 78 de la *Law of Property Act 1925* d'Angleterre;

(c) ajouter une disposition ayant des effets analogues à l'article 79 de la *Law of Property Act 1925* d'Angleterre;

(d) ajouter des dispositions ayant des effets analogues aux articles 80, 82 et 83 de la *Law of Property Act 1925 d'Angleterre*;

(e) ajouter une disposition analogue à l'article 117 de la *Land Law and Conveyancing Act, 1981*, de Trinité et Tobago.